

RESOLUCIÓN No. 0052

21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, 27 del Decreto Distrital 367 de 2005, 29 del Decreto Distrital 510 de 2010 y 4 del Decreto Distrital 550 de 2006, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006 se facultó a la Administración Distrital para reconocer la existencia de los asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, aprobar sus planos y expedir su reglamentación urbanística.

Que según lo establecido en el numeral 5 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, los barrios y asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, cuenten con orden de legalización proferida por el Alcalde Mayor a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, esto es el 28 de julio del 2000, podrían iniciar y concluir el proceso de legalización ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación – SDP, bajo las normas contenidas en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones vigentes con anterioridad al POT.

Que mediante el Decreto Distrital 483 de 1994, se ordenó adelantar el proceso de legalización urbanística de los desarrollos constituidos por vivienda de interés social, existentes con anterioridad al 31 de diciembre de 1990, ubicados en áreas urbanas y suburbanas del Distrito Capital.

Que mediante el Decreto Distrital 367 de 2005, hoy derogado por el Decreto Distrital 510 de 2010, se reglamentó en su momento *“(...) el procedimiento y demás requisitos para la legalización de los desarrollos humanos realizados clandestinamente, de conformidad con el artículo 458 del Decreto Distrital 190 de 2004”*.

Que de acuerdo con el artículo 29 del Decreto Distrital 510 de 2010, vigente desde el 15 de diciembre de 2010, los desarrollos humanos de origen informal ubicados en cualquier suelo que cuenten con orden de legalización expedida con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, se resolverán con base en las normas urbanísticas contenidas en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, y tendrán por procedimiento aplicable el vigente al momento de la radicación de la solicitud ante la Secretaría Distrital de Planeación.

Que el desarrollo denominado “Versalles II” cuenta con la aerofotografía No. 0651 del vuelo R-1131 del 1º de octubre de 1990, certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que prueba la existencia del asentamiento con anterioridad al término máximo fijado por el Decreto Distrital 483 de 1994.

**Continuación de la Resolución No. 0052****21 ENE 2011**

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

Que la Secretaría Distrital del Hábitat conforme al literal j del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, tiene la función de coordinar la operatividad del proceso de legalización y regularización de desarrollos, asentamientos o barrios localizados en el Distrito Capital, previo a la presentación ante la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación o improbación, conforme con lo dispuesto en la normativa vigente.

Que de conformidad con el literal b del artículo 8 del Decreto Distrital 367 de 2005 se realizó inspección ocular por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, entidad que consignó las condiciones del desarrollo en el informe técnico del Acta de Visita a Terreno del 29 de marzo de 2007.

Que en miras al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat constató que el desarrollo “Versalles II” presenta una estructura urbana definida y una consolidación aproximada del 94 %.

Que en acatamiento al literal i del artículo 15 del Decreto Distrital 367 de 2005, más del cincuenta y uno por ciento, esto es treinta y uno del total de los cuarenta y nueve propietarios, manifestaron el consentimiento y aceptación del plano de loteo del desarrollo, mediante acta firmada dirigida a la Secretaría Distrital del Hábitat, el 19 de agosto de 2009.

Que en desarrollo del artículo 21 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Secretaría Distrital del Hábitat instaló una valla en la calle 22 i No. 111 – 46, el 10 de noviembre de 2008, mediante la cual informó sobre el proceso de legalización del desarrollo.

Que en cumplimiento del párrafo primero del artículo 16 concordante con el literal j del artículo 17 del Decreto Distrital 121 de 2008, la Secretaría Distrital del Hábitat le aportó a esta entidad toda la documentación necesaria para adelantar el trámite de legalización.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Auto No. 010 del 10 de septiembre de 2010, inició de oficio la legalización del desarrollo.

Que conforme a la documentación remitida por la Secretaría Distrital del Hábitat, se estableció que los propietarios iniciales del globo de terreno de mayor extensión para el desarrollo “Versalles II”, son:

Continuación de la Resolución No. 0052 21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

ESCRITURA.	NOTARÍA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS
Escritura No. 5542 del 16 de agosto de 1974.	6 del Círculo de Bogotá.	Libro 1 No. 12691 de 1965	Aura María Casas Viuda de Velandia, Erasmo Velandia Casas, María Teresa Velandia de Mora, Luis Eduardo Velandia Casas, María del Carmen Velandia de Abou Ammar, Jorge Enrique Velandia Casas, Álvaro Velandia Casas y Ana Cecilia Velandia de Rojas.
		050C-243472	Aura María Casas Vda. De Velandia.
Escritura No. 137 del 20 de enero de 1941.	1 del Círculo de Bogotá.	050C-1502740	Esteban Cuellar.
Escritura No. 330 del 27 de julio de 1984	Notaria única de Funza.	050 C - 374429	Carlos Alberto Barrera Villamizar
Escritura No. 3766 del 17 de octubre de 2007.	26 del Círculo de Bogotá.	050C - 37429	María Antonia, Jaime Enrique, Alejandro Saúl, Lisandro, Blanca Cecilia, Guillermo, Ismael y Gladys Tinjaca Rodríguez y Hermelinda Rodríguez de Tinjaca.
Escritura No. 3461 del 25 de junio de 1974.	7 del Círculo de Bogotá.	050C - 180896	Luis Elías Charry Roa.
Escritura No. 3434 del 26 de mayo de 1954.	2 del Círculo de Bogotá.	050C - 73839	Araceli Alfonso de Alvarado y Bernardo Alvarado.
Escritura No. 378 del 13 de febrero de 1979.	2 del Círculo de Bogotá.	050C - 497357	María Inés Castillo de Barrera.
Escritura No. 378 del 13 de febrero de 1979.	2 del Círculo de Bogotá.	050C - 497356	Carlos Armando López.
Escritura No. 1409 del 25 de abril de 1979.	2 del Círculo de Bogotá.	050C - 511154, 497354 y 513770.	Policarpo Castillo Niño.
Escritura No. 5650 del 31 de julio de 1991.	29 del Círculo de Bogotá.	050C - 1264420	Gloria Esperanza Cáceres y otros.



Continuación de la Resolución No. 0052 21 ENE 2011
“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

Que mediante el correo enviado por la Secretaría Distrital del Hábitat, se informó a quienes se señalan a continuación, como propietarios del predio del inmueble de mayor extensión, para que se hicieran parte dentro del proceso de legalización y ejercieran sus derechos.

Oficio enviado por intermedio de la SDHT.	Correo Certificado.	Propietario.	Dirección Correspondencia.
2201014443 del 16/06/2010.	Guía No. 13239657 del 17/06/2010	Carlos Alberto Barrera Villamizar	Carrera 111 No. 221 - 31
2201011425 del 13/05/2010.		Aura María Casas Vda. De Velandia	Carrera 18 No. 14-49
2201011426 del 13/05/2010		Hermelinda Tinjaca Rodríguez, María Antonieta Tinjaca Rodríguez, Jaime Tinjaca Rodríguez, Enrique Tinjaca Rodríguez, Alejandro Tinjaca Rodríguez, Luz Marina Tinjaca Rodríguez, Luis Antonio Tinjaca Rodríguez, Saúl Tinjaca Rodríguez, Lizandro Tinjaca Rodríguez, Blanca Cecilia Tinjaca Rodríguez, Ismael Tinjaca Rodríguez y Gladys Tinjaca Rodríguez de Tinjaca	Carrera 111 No. 221 - 31
2200922958 del 28/09/2009		Esteban Cuellar, María Inés Cuellar y Manuel Cuellar San Chez	Calle 17 C No. 114 B - 18 y Calle 17 C No. 115 - 10
2200918529 del 04/08/2009.	Guía No. 3922449 del 05/08/2009	Luis Elías Charry Roa.	Calle 22J No. 111 - 07
	Guía No. 3922409 del 05/08/2009.	María Inés Castillo de Barrera.	Calle 22I No. 111 - 08
	Guía No. 3922408 del 05/08/2009.	Carlos Armando López.	Calle 22I No. 111 - 14
	Guía No. 3922407 del 05/08/2009.	Policarpo Castillo Niño.	Calle 22I No. 111 - 18
2201005324 del 11/03/2010.	Guía No. 1661069, orden No. 100872 del 13/03/2010.	Gloria Esperanza Cáceres y otros.	Calle 22I No. 110 - 49, interior 3



Continuación de la Resolución No. **0052** 21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versalles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

Que para el caso de los señores Araceli Alfonso de Alvarado y Bernardo Alvarado, se tiene por cumplido el procedimiento dispuesto por el artículo 14 del Código Contencioso Administrativo, en atención al memorando interno radicado No. 3-2010-16348 del 28 de diciembre de 2010, en el cual la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, manifiesta: “(...) se llevo a cabo la consulta directa a la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual mediante correo electrónico del 28 de diciembre de 2010, informa: “...para el caso de Araceli Alfonso se notificó a Miguel Antonio Ruge con el Folio señalado según catastro no se ha actualizado la información y la base de nosotros es la catastral...” se adjunta la certificación del señor Miguel Antonio Ruge:

Oficio enviado por la SDHT.	Correo certificado.	Propietario.	Dirección Correspondencia.
2200918529 del 04/08/2009	Guía No. 1.203.922.459 (sic 3922459) del 05/08/2009	Miguel Antonio Ruge Cabra.	Kr 111 No. 22 I- 23

”

Que a través del aviso publicado en el diario “La República” los días 18 y 19 de septiembre de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación informó sobre el inicio del trámite de legalización del desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006 y el Decreto Distrital 367 de 2005.

Que ninguno de los convocados por correo certificado o mediante el aviso de prensa, han hecho manifestación alguna frente al trámite de legalización del desarrollo “Versalles II”.

Que las Empresas de Servicios Públicos conceptuaron favorablemente sobre la viabilidad de la prestación de los servicios a su cargo, tal y como se explica en la parte resolutive de este acto administrativo.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente mediante Concepto Técnico radicado ante la Secretaría Distrital del Hábitat con el No. 2008EE5473 del 15 de febrero de 2008, el cual se ratifica con el Oficio No. 2009EE55181 del 10 de diciembre de 2009, manifestó que el desarrollo, no está afectando elementos de la Estructura Ecológica Principal, por consiguiente, no tiene objeciones para su legalización.

Que la entonces Dirección de Prevención y Atención de Emergencias – DPAE, hoy Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE expidió el Concepto Técnico No. 5807 del 16 de abril de 2010 estableciendo para el desarrollo “Versalles II”, lo siguiente “(...) 8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: (...) El polígono que cubre el barrio **Versalles II** presenta actualmente condiciones de amenaza por inundación por desbordamiento por debajo del nivel considerado como amenaza baja.

Por lo anterior, desde el punto de vista de riesgos (sic) la DPAE considera factible la legalización de la totalidad del desarrollo y recomienda la implementación de medidas para el mejoramiento del sector bajo adecuados lineamientos técnicos, tales como:



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

- *Para los predios del desarrollo, cada propietario de las viviendas o infraestructura construida, debe evaluar los sistemas estructurales, con el propósito de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad y llevar las edificaciones construidas al cumplimiento de las actuales Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente (Decreto 33 de 1998).*
- *Se debe acoger la normatividad vigente en cuanto a trámite de las licencias de construcción, en particular lo correspondiente a Diseños estructurales, estudios de suelo y geotécnicos, especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las edificaciones, tal y como está previsto por la Ley 400 de 1997 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR – 98) y sus decretos reglamentarios, así como el Código de Construcción de Bogotá D.C. y los decretos que lo complementen y/o modifiquen.*
- *Se recomienda vigilar por parte de la Alcaldía Local que se dé cumplimiento de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia de construcción a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, aplicar las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.*
- *Se recomienda implementar obras de infraestructura y mantenimiento de las mismas, que contribuyan al mejoramiento integral del sector, entre otras: redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial.*

9. OBSERVACIONES.

Los resultados y recomendaciones incluidas en el presente concepto están basados en resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al sector. El concepto es de carácter temporal, ya que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio.

De acuerdo con el Decreto 322 de 2004, específicamente sus artículos 15 y 16; en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8 y 9 del Decreto 919 de 1989, las entidades o personas públicas o privadas cuyas actividades puedan dar lugar a riesgos públicos deben hacer análisis de riesgos, planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación y deben ser adoptados por las personas públicas o privadas en desarrollo de las actividades a su cargo que sean generadoras de riesgo público y responderán por las consecuencias de no haber efectuado dicho análisis o de haberlos hecho de manera deficiente o derivadas de la no adopción de los planes de contingencia y de las medidas de prevención y mitigación.”

Que la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación estudio cartográficamente el plano de loteo del desarrollo “Versalles II”, otorgándole su aprobación en lo de su competencia, mediante el oficio No. 2-2009-31412 del 1º de septiembre de 2009 dirigido a la Subdirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó ante el Comité Técnico de Legalización y Regularización de Barrios de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme al artículo 5 del Decreto Distrital 367 de 2005, la viabilidad de legalizar el desarrollo, el cual mediante Acta No. 07-2010 del 06 de octubre de 2010, conceptuó favorablemente.

Que no obstante el requisito dispuesto en el inciso segundo del artículo 7 del Decreto Distrital 367 de 2005, la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital

Continuación de la Resolución No. **0052**

21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

de Planeación, mediante el oficio No. 3-2010-14871 del 24 de noviembre de 2010, conceptúo para el desarrollo “Versalles II” que “(...) Cuando en aplicación de las disposiciones del POT, se mantiene la vigencia de las disposiciones anteriores al mismo, es decir, las del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, es imposible que se genere el efecto plusvalía, en virtud de que NO existe acción urbanística originada en el POT y, por ende, tampoco hay manera de realizar una comparación normativa entre dos regímenes (sic) diferentes, ya que la norma sustancial que aplica en estos eventos es la norma anterior, porque NO hay acción urbanística en el ámbito del POT que la haya modificado, o simplemente quiso preservar el mismo régimen normativo.”

Que adelantados los estudios y trámites previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Decreto Nacional 564 de 2006, se encontró viable la legalización del desarrollo “Versalles II”

En merito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 1. Reconocimiento oficial y aprobación de planos. Legalizar el desarrollo “Versalles II”, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón, y aprobar oficialmente el Plano No. F64 /4-09 que hace parte integral de la presente resolución, así:

LOCALIDAD	DESARROLLO	ÁREA	Zonas Verdes y Comunales	VIAS	No. LOTES
09 Fontibón	Versalles II	7.130,99 m2 (0,71 Ha)	0.00 m2	2392.17 m2	49

Parágrafo. La Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, efectuará la incorporación del Plano No. F64 /4-09 en la cartografía oficial a escala 1:5000, dentro de los tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente resolución.

Artículo 2. Áreas del Primer Nivel de Zonificación y zonas en amenaza y/o riesgo. Las zonas catalogadas dentro del Primer Nivel de Zonificación en el desarrollo “Versalles II” corresponden a las vías locales de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990.

CAPÍTULO II. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3. Zonificación y tratamientos. El área comprendida por el desarrollo “Versalles II” queda cobijada por la siguiente reglamentación urbanística:



Continuación de la Resolución No. 0052

21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versalles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

Tratamiento de Actualización, Área de Actividad Especializada, Zona Residencial General 03, Código A-RG-03-3C.

Artículo 4. Usos. Los usos permitidos son los que se señalan en el siguiente cuadro resumen:

Para toda el área del barrio				
CÓDIGO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
A-RG-03-3C Tratamiento de Actualización, Zona Residencial General 03	Especializada	Residencial General	Vivienda	Comercio clases IA y IB, zonal II-A y IIB solamente sobre vías vehiculares. Oficinas, solamente sobre vías vehiculares. Institucional clase I y clase II solamente sobre vías vehiculares. Industria Clase I A, solamente sobre vías vehiculares.

Artículo 5. Intensidad de los usos. La intensidad de los usos para el Comercio clases IA y IB, Institucional e Industrial, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios, en especial el artículo 12 del Decreto Distrital 325 de 1992, serán los siguientes:

Para el uso Comercial: Comercio local (Clase IA).

Se consideran como destinadas al comercio local de primera necesidad, las siguientes actividades, siempre y cuando se desarrollen en un área de ocupación no mayor a 100 M2 por predio, incluidos los anexos necesarios tales como baños de servicio, cuartos de preparación, inyectología, cuartos de depósito y similares. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

1. Venta de Bienes.

- a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de tipo industrial o al por mayor tales como fruterías, panaderías, productos lácteos expendio de carnes y pescado, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, estos últimos sin consumo, tiendas de esquina y similares.
- b. Venta de artículos varios de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

2. Venta de Servicios.

- a. Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salón de belleza, agencias de lavandería y tintorerías, remontadoras de calzado y similares.
- b. Servicios alimenticios al detal tales como: cafeterías y similares.
- c. Elaboración casera de galletas, ponqués, arequipes, cocadas y similares que no requieran instalaciones especiales adicionales a las ya existentes en la vivienda, avisos, ni genere molestias a los vecinos, además que forme parte integrante de la vivienda.

Comercio Local (Clase IB).

Se consideran como destinadas al comercio local de consumo doméstico, las siguientes actividades, siempre que su área de ocupación no exceda a 40 metros² a saber:

- a. Ventas al detal, en almacenes no especializados, de artículos tales como: preñar de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares.
- b. Video -tiendas y similares.
- c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares.

Dentro de los grupos de comercio local, quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes.

Para el uso institucional Local (Clase I).

- Educativo. Planteles de educación preescolar básica y media, hasta 850 alumnos solamente los existentes.
- Asistencial. Salones comunales, casas de la cultura hasta 200 m². Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad, hasta 20 personas.
- Culto. Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o 200 m² de construcción como máximo.

Para el uso industrial (Clase I-A) solamente sobre vías vehiculares.

Para desarrollar los usos Industriales se requiere concepto previo de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

Los usos no contemplados en el presente artículo quedan expresamente prohibidos.

Parágrafo 1. Los usos propuestos en la presente resolución, estarán sujetos a las disposiciones de los Planes Maestros y los actos administrativos que los modifiquen.

Parágrafo 2. En los casos en que se adquieran o se cedan predios adicionales para zonas públicas, éstos se destinarán a los sistemas recreacional público y/o de equipamiento comunal público, y podrán desarrollar los usos previstos en el artículo 429 del Acuerdo Distrital 6 de 1990.

Artículo 6. Zonas de uso público. Las zonas de uso público son las que aparecen indicadas en el plano aprobado en el artículo 1° de este acto administrativo, copia del cual se enviará al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con el fin que se adelanten las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión al Distrito, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo Distrital 18 de 1999 y el Decreto Distrital 138 de 2002.

Artículo 7. Diagnóstico de servicios públicos. Para efectos de la presente resolución, en el siguiente cuadro se sintetizan los conceptos de viabilidad para la prestación de los servicios públicos, expedidos por las respectivas empresas:

EAAB.	CODENSA.	ETB.	GAS NATURAL.
<p>Oficio No. 33310-2010-0268-S-2010-184146 del 12/04/2010.</p> <p><i>“El polígono tiene Viabilidad de Servicios, y para continuar con el proceso debe tener en cuenta la información que se presenta en este documento y las indicaciones contenidas en el formato 3DC050505 “DATOS TÉCNICOS GENERALES”, los cuales dan lineamientos en las normas y actividades de diseño (...)</i></p> <p>3. LINEAMIENTOS TÉCNICOS REDES INTERNAS.</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto como alcantarillado.</i> <i>Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).</i> <i>Cuando la red de alcantarillado no puede recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad por estar el drenaje por debajo de la cota de la red se</i> 	<p>Oficio del 27/12/2007, informa que cuenta con la disponibilidad inmediata de suministrar el servicio de energía eléctrica.</p> <p>Sin Afectación por Líneas de Conducción de Energía de Alta Tensión.</p>	<p>Oficio No. 012359 del 02 de diciembre de 2009, en el cual se anexa el concepto de viabilidad No. 012308 del 1° de diciembre de 2009.</p> <p>En dicho oficio la ETB informa que cuentan la disponibilidad técnica para la prestación del servicio telefónico por medio de la central telefónica de Fontibón.</p>	<p>CT No. 10150222-744-2010 del 28 de diciembre de 2010, en el cual se informa que dicha empresa cuenta con la infraestructura construida y diseñada de Acero y Polietileno necesaria para la distribución del servicio en el área urbana de la ciudad, por lo que se certifica que es viable la disponibilidad del servicio para el desarrollo.</p>



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

<p>deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto y buen funcionamiento.</p> <p>4. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes dependiendo de la concepción del diseño del proyecto.</p> <p>5. Lo correspondiente a la instalación de los medidores tanto totalizadoras como de las redes internas de acueducto deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del ACUEDUCTO.</p> <p>4. OTRAS CONSIDERACIONES</p> <p>1. Si el predio presenta cambios morfológicos, disposición de escombros, rellenos que deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo al uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios en cuanto las actuales disposiciones ambientales debe tramitar ante la Secretaría Distrital de Ambiente los permisos respectivos.”</p>		
Acueducto.	Alcantarillado	
	Sanitario	Pluvial
“(…) tiene Viabilidad de Servicio de acuerdo a la infraestructura existente en el sector. Sin embargo, deberá realizar la renovación de la red existente de diámetro Ø6” en Asbesto Cemento (AC) localizada sobre la Calle 22 J, garantizando el cubrimiento de la totalidad de los predios que conforman el Polígono de Desarrollo, es decir desde la Carrera 111 A hasta la Carrera 111.”	“Para el desagüe de las aguas residuales tiene Viabilidad de Servicio de acuerdo a la infraestructura existente en el sector. Para lo anterior deberán considerar realizar las conexiones domiciliarias y garantizar la instalación de las respectivas cajas de inspección domiciliarias.”	“Para el drenaje de las aguas lluvias tiene Viabilidad de Servicio de acuerdo a la infraestructura existente en el sector. No obstante, se deberá diseñar y construir red por la Calle 22 I y por la Calle 22 J hasta hacer entrega al Colector Principal localizado sobre la Carrera 111 A de diámetro Ø1.00 m. Así mismo se deberá diseñar



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052
“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versalles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

		y construir red por la Carrera 111 Bis.”			
--	--	--	--	--	--

Zonas libres para redes construidas y proyectadas de la EAAB para el Desarrollo “Versalles II”.
 Las zonas libres están definidas en las normas del Acueducto de Bogotá NS-033 y NS-085

Tipo de servicio	Estado*	Diámetro de la tubería	Localización
Acueducto	1	Ø3”	Red en PV. Localizada sobre la Carrera 111 A (Costado Occidental).
	1	Ø3”	Red en PVC. Localizada sobre la Carrera 111 Bis (Costado Occidental).
	1	Ø4”	Red en PVC. Localizada sobre la Carrera 111 (Costado Occidental).
	1	Ø6”	Red en AC. Localizada sobre la Calle 22 J (Costado Sur).
	1	Ø3”	Red en PVC. Localizada sobre la Calle 22 I (Costado Norte).
Alcantarillado Sanitario	1	Ø14”	Localizada sobre la Carrera 111 A
	1	Ø8”	Localizada sobre la Carrera 111 Bis
	1	Ø8”	Localizada sobre la Carrera 111.
	1	Ø12 y Ø14”	Localizada sobre la Carrera 22 J.
	1	Ø8”	Localizada sobre la Carrera 22 I.
Alcantarillado Pluvial	1	Ø1.00 m	Localizada sobre la Carrera 111 A
	3	-	Red a Construir. Localizada sobre la Calle 22 J
	3	-	Red a Construir. Localizada sobre la Calle 22 I
	3	-	Red a Construir. Localizada sobre la Carrera 111 Bis.

*(1: Construida, 2: Proyectada, 3: No existe ni está proyectada)

Artículo 8. Normas específicas.

A) Alturas. Altura máxima permitida es de tres (3) pisos en la totalidad del desarrollo.

B) Antejardines. No se exigen.

C) Paramentación. En los casos en que se señalen áreas de reserva por vías locales, o por cualquier otro elemento del primer nivel de zonificación, el paramento es el demarcado como límite del mismo, y no se permiten avances sobre este.

Continuación de la Resolución No. **0052**

21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

D) Área y frente mínimo de lote. Área: 60,0 m². Frente: 5,0 m. No se permiten subdivisiones o reloteos que tengan áreas o frentes inferiores a los acá establecidos.

E) Aislamientos. Para el lateral no se exige, mientras que el posterior debe ser de tres metros (3,0 m), a partir del segundo piso.

F) Voladizos. Los predios que forman parte del desarrollo objeto del presente acto administrativo, se registrarán por lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 735 de 1993 (Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas), así:

ANCHO DE VIA	DIMENSION MAXIMA
Menores de 10,00 m.	0,60 m.
10,00 metros a 14,99 m.	0,80 m.

Además, se deberá dar cumplimiento a las distancias mínimas horizontales y verticales exigidas por las normas sobre construcción de redes aéreas, señaladas por CODENSA S.A. E.S.P.

G) Movilidad. El desarrollo “*Versailles II*” no presenta lotes ubicados en zonas de reserva.

Los trazados de vías pertenecientes a la malla vial local se encuentran señalados en el Plano de loteo No. F64 /4-09 que es parte integral de esta resolución y constituyen los elementos de conectividad y articulación al espacio público con los demás desarrollos de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ.

La legalización urbanística reconoce los trazados y perfiles viales existentes, garantizando los requerimientos que las empresas de servicios públicos hagan para una adecuada prestación de los mismos.

H) Estacionamientos. Se permiten en lotes individuales, si las especificaciones de las vías y el frente de los lotes lo permiten. Las cuotas mínimas de estacionamientos son las establecidas para el sector de demanda D, en atención al tenor literal del “*Cuadro No. 1 – EXIGENCIA DE CUPOS DE PARQUEO*” del Decreto Distrital 321 de 1992, así:



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. **0052**

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

USOS ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Privados	Visitantes
VIVIENDA POPULAR: Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar.	1x10 U / VIV	1x20 U / VIV
USOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD	SECTOR DE DEMANDA D	
	Servicio Público	Privado
COMERCIO CLASE I Unidad Comercial = 100 M2 En todas las áreas de actividad.	Salvo que el comercio este integrado a la Vivienda. 1x400 m2	
OFICINAS	1x50 M2 A.N.V.	1x500 M2 A.N.V.
INSTITUCIONALES CLASE I Unidad de Servicio Institucional = 250 M2, En todas las áreas de actividad.	1x1 Unidad	-----
INDUSTRIA	A partir de 480 M2 de construcción mínimo el 30% de los estacionamientos exigidos se deben destinar al servicio público.	1x120 M2 Construido

A.N.V. = Área Neta Vendible del uso. U/VIV = Unidad de Vivienda. CONSTR. = Área total construida en el uso.

Parágrafo. Los aspectos no contemplados en las normas específicas anteriores, se regirán por lo previsto de manera general en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, sus decretos reglamentarios, y demás normas concordantes.

Artículo 9. Licencias de urbanización y/o construcción. La presente resolución hace las veces de licencia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 122 del Decreto Nacional 564 de 2006. Las construcciones existentes deberán ajustarse a las normas sobre construcción y las establecidas en el presente decreto, y respecto de ellas se adelantará el trámite de reconocimiento, de conformidad con lo previsto en los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 1600 de 2005, y la Resolución No. 205 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación, y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, adoptado mediante el Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por el Decreto Nacional 2525 de 2010; así como el Decreto Distrital 523 de 2010.

Los titulares de derecho de dominio o poseedores de los predios legalizados, están en la obligación de obtener el reconocimiento o la licencia de construcción, según el caso, en sus diferentes modalidades, ante los curadores urbanos.



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

**CAPÍTULO III.
DE LA HABILITACIÓN.**

Artículo 10. Acciones prioritarias. Conforme al diagnóstico del desarrollo en estudio, se han determinado las siguientes acciones prioritarias.

A. Mejoramiento y condiciones de redes de servicio público. Es responsabilidad de las correspondientes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, incluir el desarrollo objeto del presente reconocimiento en sus programas de expansión, de acuerdo con su disponibilidad técnica y presupuestal y con la elaboración de diseños y contratación de la construcción de las redes definitivas, con el fin de garantizar el derecho a los servicios públicos domiciliarios, amparado por los artículos 365 de la Constitución Nacional y 134 de la Ley 142 de 1994.

Además, se deberán tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas del concepto No. 33310-2010-0268-S-2010-184146 del 12 de abril de 2010 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB:

1. “LINEAMIENTOS TÉCNICOS REDES INTERNAS

- 1. El diseño y construcción de las redes de instalaciones interiores de acueducto (redes contra incendio) y alcantarillado pluvial y sanitario son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar dentro del predio la eficiente prestación interna de los servicios tanto de acueducto como alcantarillado.*
- 2. Las instalaciones internas del servicio de alcantarillado deberán manejarse en forma separada (industrial, sanitaria y pluvial).*
- 3. Cuando la red de alcantarillado no pueda recibir las aguas servidas o aguas lluvias por gravedad por estar el drenaje por debajo de la cota de la red se deberá proveer de equipos de eyectores para su correcto y buen funcionamiento.*
- 4. Los desagües de aguas lluvias podrán descargar a la calzada y por esta conducirse hacia los sumideros existentes dependiendo de la concepción del diseño del proyecto.*
- 5. Lo correspondiente a la instalación de los medidores tanto totalizadoras como de las redes internas de acueducto deberá tener en cuenta las recomendaciones técnicas del ACUEDUCTO*

2. OTRAS CONSIDERACIONES

- 1. Si el predio presenta cambios morfológicos, disposición de escombros, rellenos que deben cumplir con las especificaciones técnicas vigentes de acuerdo al uso del suelo y los demás temas relacionados con el desarrollo de los predios en cuanto las actuales disposiciones ambientales debe tramitar ante la Secretaría Distrital de Ambiente los permisos respectivos.*

En el presente documento se han recopilado las posibles redes existentes y proyectadas que se deberán tener en cuenta para la elaboración de los diseños detallados de acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial y diseños estructurales; sin



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versalles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

embargo, es deber del diseñador analizar y verificar las condiciones de operación de las redes tanto existentes como proyectadas y aún cuando se haya suministrado información de posibles conexiones, estas deberán ser revisadas y en caso de que no cumplan con las condiciones técnicas de conexión, deberán presentar propuestas alternativas para las modificaciones.”

B. Mejoramiento de la infraestructura vial. Incluir el desarrollo objeto de este reconocimiento en la programación de la pavimentación de las vías de los desarrollos que carecen de esto, primordialmente las vehiculares, que son usadas por el transporte público, de acuerdo con la disponibilidad técnica y presupuestal.

C. Generación de zonas verdes y equipamiento comunal público. Se deberá incluir en los programas de mejoramiento integral las acciones que permitan suplir el déficit de zonas verdes y comunales de este desarrollo.

La Secretaría Distrital de Ambiente, mediante oficio No. 2008EE5473 del 15 de febrero de 2008, manifestó que el desarrollo no se encuentra afectado por ningún componente de la Estructura Ecológica Principal. No obstante ello, se debe promover que las zonas libres y de cesión se orienten hacia los elementos de la estructura ecológica principal, reforzando de esta manera su función.

D. Lineamientos para la regularización del desarrollo. Para efectos de dar cumplimiento al numeral C del artículo 250 del Acuerdo Distrital 6 de 1990, se recomienda emprender las acciones necesarias para equiparar las condiciones de este desarrollo con las del promedio del área urbana, es decir, implementar condiciones como: dotación de adecuada redes de acueducto y alcantarillado, pavimentación de vías y construcción de obras de drenaje para el manejo de aguas lluvias y de escorrentía superficial. Para adelantar estas obras de infraestructura, en especial para las vías peatonales por parte de las entidades competentes, se deberá tener en cuenta la calificación de amenaza de los predios a intervenir y predios aledaños, en especial las zonas calificadas con amenaza alta.

Parágrafo. Las acciones definidas anteriormente deben ser prioritarias en los planes de desarrollo y deben tenerse en cuenta en la destinación de recursos por parte de las entidades responsables de la ejecución de las obras.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 11. Programas de mejoramiento urbano. Comprenden el conjunto de acciones de habilitación y regularización en los que debe involucrarse a los urbanizadores o enajenantes de predios, con el fin de dar cumplimiento a sus obligaciones urbanísticas.

Son obligaciones urbanísticas las cesiones gratuitas de las áreas requeridas para el uso público, así como las previstas como tales en las normas vigentes que regulan el proceso de desarrollo por



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versalles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

urbanización.

Artículo 12. Localización y déficit de espacio público. Las zonas verdes y comunales constituyen elementos que expresan las calidades habitacionales de los desarrollos.

En el caso del desarrollo “Versalles II” su estado actual es así:

Área Neta Urbanizable	Área y Porcentaje exigido de zonas verdes o comunales	Zonas verdes y/o comunales existentes	Área y Porcentaje faltante de zonas verdes o comunales	No. de lotes ubicados en área urbanizable
7.130,99 m2 (.71 Ha)	1.212,27 (17%)	0.00 m2	1.212,27 (17%)	49

El Urbanizador o la comunidad responsable del trámite de legalización, deberá coordinar la entrega de las áreas destinadas a las vías que hacen parte de la malla vial local del desarrollo “Versalles II”, de conformidad con la identificación que de las mismas se hace en el Plano No. F64 /4-09.

Artículo 13. Obligaciones. Son obligaciones tanto del urbanizador como de los responsables del trámite de la legalización, como de los terceros determinados que se hicieron parte en la actuación, las siguientes:

- Verificar la construcción y posterior cesión al Distrito de la malla vial y local en los terrenos en proceso de urbanización, la cual se deberá ajustar a las determinaciones técnicas establecidas en las normas vigentes en la materia. Dichas vías se encuentran consignadas en el plano del desarrollo que hace parte integral de la presente resolución.
- Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el desarrollo a las redes.
- Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).
- Protocolizar y registrar la escritura pública de constitución del desarrollo legalizado, en las condiciones establecidas en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Realizar el procedimiento frente al déficit de zonas verdes y comunales públicas, en los términos y condiciones señaladas en el parágrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 367 de 2005.



21 ENE 2011

Continuación de la Resolución No. 0052

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versailles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

- Entregar materialmente y transferir al Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, el dominio de los bienes destinados al uso público, o transferir al Distrito Capital de Bogotá los derechos de posesión sobre las áreas usadas en comunidad y suscribir el Acta de Entrega Material definitiva de los bienes destinados al uso público.
- Adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- Colaborar armónicamente con la Alcaldía Local de Fontibón para que se dé cumplimiento a los artículos 1, 2 y 4 de la Ley 810 de 2003, en el sentido de exigir licencia urbanística a los predios que la reglamentación del sector les permita o, en su defecto, que se apliquen las sanciones previstas a quienes estén cometiendo esta infracción urbanística.

Artículo 14. Sobreposición cartográfica. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto Distrital 367 de 2006, si se llegase a presentar alguna situación de sobreposición cartográfica entre el desarrollo objeto de legalización y desarrollos circunvecinos, queda condicionada su solución a la aclaración de la situación legal y cartográfica de los predios comprometidos. Una vez se subsane dicha situación los predios comprometidos quedan amparados por las normas y disposiciones contenidas en la presente resolución.

Artículo 15. Efectos de la legalización. La expedición de la presente resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

Artículo 16. Notificación. Notificar la presente resolución en la forma prevista en el artículo 29 de Decreto Distrital 367 de 2005, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), al responsable del trámite, así como a todas las personas que se hicieron parte en el mismo.

Artículo 17. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaría Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación personal, a la desfijación del edicto, o la publicación, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Título II. Capítulo I, del Código Contencioso Administrativo.

Continuación de la Resolución No. 0052

21 ENE 2011

“Por medio de la cual se legaliza el desarrollo Versalles II, ubicado en la Localidad No. 09 Fontibón en el Distrito Capital.”

De conformidad con los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto 190 de 2004 la presente resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y adicionalmente, se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional, informando a todos los terceros, tanto determinados, como indeterminados sobre la expedición del presente acto administrativo de legalización y su publicación en dicha gaceta.

Dada en Bogotá, D.C., a los

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

21 ENE 2011



MARÍA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.


Revisión Técnica.

Aprobó:

Revisó:

Proyectó:

Sandra Patricia Samacá Rojas. Subsecretaria de Planeación Territorial 

Glenda Luna Saladen. Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios. 


Germán Alonso Saldarriaga López. Arquitecto. Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios


Revisión Jurídica.

Aprobó:

Revisó:

Proyectó:

Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica. 

Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama. Abogado. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 